

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Воронежский государственный технический университет»

Кафедра кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии

УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ

*МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
к выполнению курсового проекта
для студентов направления подготовки
21.03.02 «Землеустройство и кадастры»
(профиль «Городской кадастр»)
всех форм обучения*

Воронеж 2021

УДК 332.87(07)
ББК 65.050:65.22я7

Составители:

*д-р экон. наук, проф. В. Н. Баринов,
д-р экон. наук, проф. Н. И. Трухина,
канд. экон. наук С. А. Ли,
Е.В. Васильчикова*

Управление имуществом комплексом: методические указания к выполнению курсового проекта для студентов направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (профиль «Городской кадастр») всех форм обучения / ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»; сост.: В. Н. Баринов, Н. И. Трухина, С. А. Ли, Е. В. Васильчикова. – Воронеж: Изд-во ВГТУ, 2021. – 30 с.

Методические указания содержат методы оценки стоимости нематериальных активов затратным, доходным и сравнительным подходами, а также теоретические сведения, необходимые для приобретения практических навыков в области управления имуществом комплексом, расширения экономического кругозора в данной сфере.

Предназначены для студентов направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (профиль «Городской кадастр») всех форм обучения.

Методические указания подготовлены в электронном виде и содержатся в файле МУ УиК КП.pdf

Табл. 9. Библиогр.: 14 назв.

**УДК 332.87(07)
ББК 65.050:65.22я7**

***Рецензент** - Н.В. Ершова, канд. экон. наук, доцент кафедры кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии ВГТУ*

Издается по решению редакционно-издательского совета Воронежского государственного технического университета

ВВЕДЕНИЕ

Курсовой проект самостоятельно готовится студентом на основе использования соответствующих исходных данных, включая данные по конкретным инвестиционным проектам в сфере недвижимости, а также материалам учебной, научной и иной литературы.

Целью подготовки студентами курсового проекта является расширение и углубление знаний по важнейшим вопросам управления имущественного комплекса, формирование самостоятельного экономического мышления, а также умения работать над статистическими материалами, относящимися к сфере управления имущественного комплекса.

Целью данного проекта является определение стоимости нематериальных активов (интеллектуальная собственность; имущественные права; отложенные, или капитализированные, затраты).

Задачами курсового проекта являются: анализ объектов недвижимости, определить стоимость затратным подходом (методами исходных (начальных) затрат, восстановительной стоимости, стоимости замещения), доходным подходом (методами преимущества в прибыли, избыточных прибылей), сравнительным подходом (методами стоимости приобретения (создания), сделок, оценки стоимости деловой репутации (гудвилла)).

Каждый студент, изучающий дисциплину «Управление имущественного комплекса» по учебному плану, должен подготовить курсовой проект в соответствии с рекомендациями, изложенными в настоящих методических указаниях, по определенной преподавателем теме с использованием содержащихся в составе задания исходных данных и защитить курсовой проект в установленный срок.

В процессе подготовки курсового проекта студенты могут пользоваться методической помощью преподавателей кафедры, консультироваться у них по вопросам темы курсового проекта, структуре изложения материала, подборе источников, на основе которых предстоит подготовить курсовой проект к защите. При этом недопустимо простое копирование содержания соответствующих источников.

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

Оценка (*определение стоимости*) нематериальных активов зависит от способа их приобретения. Нематериальные активы могут быть внесены в качестве вклада в уставный капитал, приобретены за плату у других организаций, получены безвозмездно или созданы на самом предприятии. Поэтому оценка может быть произведена по договоренности сторон, исходя из затрат на приобретение, по рыночной стоимости, по стоимости изготовления.

Первоначальная стоимость нематериальных активов, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, определяется исходя из их денежной оценки, согласованной учредителями (участниками) организации, если иное не предусмотрено законодательством.

Первоначальная стоимость нематериальных активов, приобретенных за плату, определяется как *сумма всех фактических расходов на приобретение* (за исключением налогов на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов) *и приведение их в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.*

Первоначальная стоимость нематериальных активов, полученных организацией по договору дарения (безвозмездно), соответствует их рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету.

Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией, рассчитывается как сумма всех фактических расходов на их создание, изготовление (израсходованные материальные ресурсы, оплата труда, услуги сторонних организаций, патентные пошлины, связанные с получением патентов, свидетельств, и т.п.), за исключением налогов на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Первоначальная стоимость нематериальных активов, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) денежными средствами, определяется исходя из стоимости товаров, переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость этих товаров устанавливают исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных товаров.

Стоимость нематериальных активов, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, не подлежит изменению, кроме случаев, установленных законодательством .

Оценка нематериальных активов, стоимость которых при приобретении определена в иностранной валюте производится в рублях путем пересчета иностранной валюты по курсу Центрального банка ., действующему на дату приобретения организацией объектов по праву собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления.

В оценке нематериальных активов можно использовать три основных подхода: доходный; затратный; сравнительный.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход к оценке стоимости объектов интеллектуальной собственности, кроме двух общих для этого подхода методов (восстановления и замещения), включает специфический для данного вида объектов оценки метод начальных затрат. Расчет производится путем суммирования всех затрат, относимых к оцениваемой интеллектуальной собственности в текущих ценах с учетом износа, прибыли, налогов и обязательных платежей НИОКР, доводки, маркетинга, пошлин.

Затратный подход применяется при определении всех видов объектов интеллектуальной собственности, а также стоимости лицензий. Он предполагает, что рыночная стоимость объектов интеллектуальной собственности и прав на него выше затрат производителя и определяется полезностью и предложением подобных объектов на рынке.

МЕТОД ИСХОДНЫХ (НАЧАЛЬНЫХ) ЗАТРАТ

Метод основан на учете фактических затрат, зафиксированных в бухгалтерской документации, с учетом индексации. Применяется при возможности четко оценить исторически произведенные затраты во времени.

Метод заключается в выполнении следующих процедур:

- корректировки затрат по существу — анализ полученной информации и выделение суммы расходов, которые пошли на разработку данного нематериального актива;
- корректировки затрат по времени (индексация) — анализ изменения стоимости денег во времени, перевод всех понесенных затрат в текущую стоимость с помощью специальных индексов (индекс — дефлятор, индексы потребительских цен, отраслевые индексы).

Стоимость определяется в следующей последовательности:

- выявляются все фактические затраты, связанные с созданием и введением в действие активов, суммы и даты, когда эти затраты произведены (все расходы, связанные с созданием или приобретением ОИС и доведением их до коммерческого применения, налоги и сборы, таможенные, патентные и другие пошлины и т. д.);
- производится корректировка затрат на величину индекса цен по дате оценки. Алгоритм пересчета аналогичен алгоритму корректировка материальных затрат на величину индекса цен. Затраты, произведенные до 15-го числа, относят на начало, 15 числа и позже — на конец месяца (начало следующего) месяца;
- определяется величина износа ОИС, рассчитывается остаточная стоимость затрат

$$Z_{\text{тек}} = Z_{\text{тект}} * k_A, \quad (1)$$

где $k_A = T_{\text{ост}}/T_{\text{общ}}$ — коэффициент устаревания,

$T_{\text{ост}}$ — оставшееся время действия патента,

$T_{\text{общ}}$ — общее время действия патента;

– определяется скорректированная общая величина затрат;

– к скорректированной величине затрат добавляется сумма:

–

$$1 + \% \text{нп} + \% \text{налог}, \quad (2)$$

где $\% \text{нп}$ — разумная предпринимательская прибыль, $\% \text{ налог}$ — налоги, обязательные платежи, которые предстоит выплатить;

— определяется текущая стоимость ОИС:

$$PV_{\text{нач.затр.}} = \sum_{p=1}^n \left(Z_p * \prod_{p=1}^n k_{\text{рмме}} * \prod_{p=1}^n k_{\text{ргго}} * \frac{T_{\text{ост}}}{T_{\text{общ}}} * (1 + \% \text{нп} + \% \text{налог}) \right), \quad (3)$$

Результаты расчета стоимости затрат сводятся в таблице 1.

Таблица 1

Расчет стоимости нематериальных активов методом начальных затрат

№	Статьи затрат	Годы							
		20XX				20XX			
		сумма	дата	коэффициент $k_{\text{Тек}}$	скорректированная сумма	сумма	дата	коэффициент $k_{\text{Тек}}$	скорректированная сумма
1									
2									
n									
ИТОГО (по годам)									
Коэффициент приведения затрат к дате оценки текущего года $k_{\text{Текг}}$									
Приведенные затраты по годам									
ИТОГО (за все годы)									
Добавляется предполагаемая прибыль (N %), включая налог на прибыль: (1 + N) • Итого за все годы									
Срок действия патента (месяцев) $T_{\text{общ}}$									
Оставшийся срок действия патента (месяцев) $T_{\text{ост}}$									
Коэффициент устаревания $k_A = t_{\text{ост}} / t_{\text{общ}}$									
ИТОГО ($Z_{\text{Тек}}$)									

МЕТОД ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Метод восстановительной стоимости в оценке объектов интеллектуальной собственности имеет особенности только в подходе к расчету, где учитываются все затраты, необходимые для создания и оформления актива, доведения его до коммерческого использования и получения прибыли. При этом используется формула

$$PV_{\text{вос}} = K_c * \sum_{k=1}^n (Z_k * K_{Ик}), \quad (4)$$

где $K_c = 1 - T_t/T_n$ — коэффициент старения;

Z_k — затраты на создание актива, включая прибыль, налоги и платежи;

T_t — текущий срок действия охранного документа,

T_n — номинальный (весь) срок действия охранного документа,

$K_{Ик}$ — коэффициент индексации, учитывающий изменение индексов цен, если в нем возникает необходимость.

МЕТОД СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ

Метод стоимости замещения в применении к оценке стоимости объектов интеллектуальной собственности также, как и метод восстановительной стоимости, обладает особенностями в алгоритме расчета. Расходы на замещение объекта оценки путем создания другого объекта, аналогичного ему по функциональным возможностям и потребительским свойствам, могут включать те же статьи, что и в методе восстановления. Однако следует иметь в виду, что в данном методе учитываются вознаграждения не авторам оцениваемого объекта интеллектуальной собственности, а лицам, содействовавшим созданию (или приобретению) объекта, замещающего оцениваемый объект. Расчеты необходимо произвести в двух или нескольких вариантах и принять среднее значение в качестве стоимости оцениваемого объекта (табл. 2).

Таблица 2

Расчет стоимости объекта интеллектуальной собственности методом замещения

Статья затрат	Код строки	Вариант I	Вариант II	Вариант III
Заработная плата	620			
Аренда	910 911			
Амортизация основных средств	411			
Прочие затраты	650			
Итого по элементам затрат	660			
Прибыль предпринимателя <i>n, %</i>				
ИТОГО		А	Б	В
Стоимость объекта оценки		(А + Б + В) : 3		

При оценке стоимости товарного знака можно использовать:

$$PV_{\text{тов.зн.}} = K_c * \sum(Z_{jd} + Z_{jp} + Z_{jr} + Z_{jm} + Z_j) * K_{Иi} * K_M * K_{Эв}, \quad (5)$$

где $K_c = 1 + Tф : T_n$ — коэффициент времени использования товарного знака;

$Tф$ — срок службы товарного знака фактический;

T_n — срок службы товарного знака номинальный (принимается 10 лет);

Z_{jd} — затраты на дизайн (разработку) товарного знака;

Z_{jp} — затраты на производство товарного знака;

Z_{jr} — затраты на регистрацию товарного знака;

Z_{jm} — маркетинговые затраты при продвижении товарного знака;

Z_j — прочие затраты, связанные с использованием товарного знака;

$K_{Иi}$ — коэффициент индексации, если в нем возникает необходимость;

K_M — коэффициент масштабности использования товарного знака;

$K_M = 2,0$, если объем товарооборота товаров с данным товарным знаком более 1 млн долл. в мес.;

$K_M = 1,8$ при 500—1000 тыс. долл. в мес.;

$K_M = 1,6$ при 100—500 тыс. долл. в мес.;

$K_M = 1,4$ при 50—100 тыс. долл. в мес.;

$K_M = 1,2$ при 10—50 тыс. долл. в мес.;

$K_M = 1$ — до 10 тыс. долл. в мес.;

$K_{Эв}$ — коэффициент эстетического восприятия (узнаваемости).

Согласно приказу Госпатенткомитета от 17.04.98 № 20, Минфина № 709 от 20.04.98 при использовании товарного знака более 20 лет $K_{Эв}$ равен 1,3; 5—10 лет — 1,2; 3—5 лет — 1,1; 1—3 года — 1,05; менее 1 года — 1,0.

Определение рыночной стоимости объекта интеллектуальной собственности и прав на него на основе всех понесенных затрат позволяет достаточно точно определить его стоимость на основе величины вложенных средств, но не учитывает влияния возможного коммерческого успеха или неудачи на величину стоимости объекта интеллектуальной собственности и нематериальных активов.

Это влияние в большей мере отражает доходный подход.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход к оценке объектов интеллектуальной собственности состоит из традиционных для него методов дисконтирования денежных потоков и прямой капитализации. Специфика их применения заключается в виде используемого в расчетах дохода, приносимого объектом оценки. В расчетах используются:

- преимущество в прибыли;
- выигрыш в себестоимости;
- освобождение от роялти.

Первые два вида дохода определяются как разность между соответствующими показателями деятельности:

- компании до и после принятия к использованию оцениваемого объекта интеллектуальной собственности;
- двух компании, выпускающих одинаковую продукцию, но одна использует объект оценки, другая не использует.

Размер дохода, приносимого объектом оценки, может быть определен по величине роялти, которую надо было бы платить, если бы данный нематериальный актив был приобретен по лицензионному договору — метод освобождения от роялти.

МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Пример применения метода прямой капитализации.

Определить стоимость прав использования объекта интеллектуальной собственности для стирального порошка «Лепсил» по состоянию на 01.11.17.

В результате идентификации и анализа установлено:

- базовая ставка — 9 %;
- уровень инфляции — 6 %;
- сумма рисков — 10 %;
- норма доходности средняя по отрасли — 0,2;
- цена 1 кг порошка «Лепсил» после разработки и внедрения отбеливающего эффекта стала выше на 0,5 руб.;
- себестоимость изменилась незначительно;
- чистая прибыль 1 кг стирального порошка «Лепсил» с учетом инвестиционных затрат возросла на 0,15 руб.;
- объем производства — 15 000 т (15 000 000 кг) / год

Решение.

1. Общий рост чистой прибыли за счет использования ОИС, позволяющий получить отбеливающий эффект:

$$\Delta \text{Пр} = 15\,000\,000 * 0,15 = 2\,250\,000 \text{ руб}$$

2. Коэффициент капитализации (кумулятивный метод):

$$R = 0.09 + 0.06 + 0.9 * 0.6 + 0.1 = 0.2554$$

Средняя норма доходности, с учетом средней для отрасли:

$$i_{\text{ксп}} = (0,2 + 0,2554)/2 = 0,2276$$

3. Рассчитывается рыночная стоимость ОИС (получение отбеливающего эффекта):

$$PV = 2\,250\,000 / 0.2276 = 98\,857.76 \text{ руб}$$

Ответ: стоимость прав использования объекта интеллектуальной собственности для стирального порошка «Лепсил» равна 98 857,76 тыс. руб.

Рыночная стоимость ОИС при использовании **метода дисконтирования денежных потоков** рассчитывается по известным формулам:

1) если величины денежных потоков по годам прогнозного периода различаются, то по формуле

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{R_v}{(1+r)^n}, \quad (6)$$

2) если постоянны, то по формуле

$$PV = CF \frac{1-(1+r)^{-n}}{r} + \frac{R_v}{(1+r)^n}, \quad (7)$$

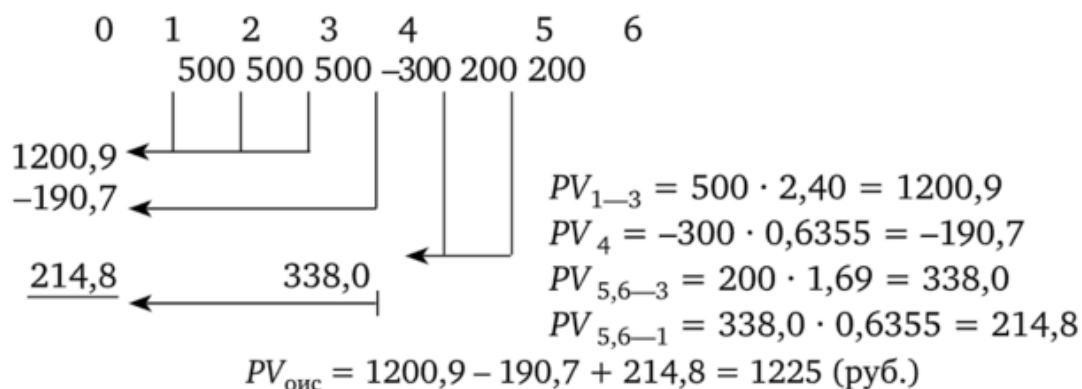
Пример:

Определить рыночную стоимость ОИС при условии, что денежный поток определяется следующим образом: первые три года — поступления 500 руб., четвертый год — 300 руб., далее в течение двух лет — по 200 руб. Ставка дисконтирования — 12 % годовых. Решение. В решении задачи можно использовать формулу:

1) дисконтирования денежных потоков (6):

$$PV_{\text{оис}} = 500/1,12 + 500/1,12^2 + 500/1,12^3 + 300/1,12^4 + 200/1,12^4 + 200/1,12^5 = 1225$$

2) аннуитета постнумерандо



Ответ: рыночная стоимость ОИС равна 1225 руб.

МЕТОД ПРЕИМУЩЕСТВА В ПРИБЫЛИ

Метод преимущества в прибыли используют, когда есть возможность с приемлемой точностью определить преимущество в прибыли, создаваемое объектом интеллектуальной собственности.

Процедура определения стоимости ОИС или другого нематериального актива:

- 1) устанавливается возможная продолжительность периода получения дохода, но не более срока службы актива;
- 2) оцениваются дополнительная выручка, позволяющие прогнозировать чистую прибыль по годам предполагаемого периода использования ОИС;
- 3) определяется величина преимущества в прибыли (величина дополнительной чистой прибыли (DE_t), приходящегося на долю объекта оценки по годам прогнозируемого периода;
- 4) определяется ставка дисконтирования (r);
- 5) рассчитывается рыночная стоимость ОИС дисконтированием дополнительной чистой прибыли (AE), за весь период получения дохода от объекта оценки по формулам 6 или 7.

Пример:

Определить стоимость объекта интеллектуальной собственности, используемого в производстве в течение пяти лет, позволяющего получить преимущество в прибыли в сравнении с прибылью конкурента (аналогичной компанией отрасли). Показатели и расчет стоимости НМА даны в табл. 3.

Таблица 3

Финансовые показатели и расчет стоимости НМА

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Объем производства, шт.	125 000	155 000	170 000	185 000	187 000
Прибыль лицензиата, руб./шт.	15 000	18 235	21 000	21 765	21 800
Прибыль конкурента, руб./шт.	12 500	14 700	17 800	19 000	19 500
Расходы на ОИС, руб./шт.	250	280	300	330	350
Ставка дисконтирования, %	25	23	21	19	18
Преимущество в прибыли, руб./ шт.	2250	3255	2900	2435	1950
Дополнительная чистая прибыль	281 250 000	504 525 000	493 000 000	450 475 000	364 650 000
Фактор текущей стоимости	0,8	0,66098	0,56447	0,49867	0,43711
Стоимость по годам	225 000 000	333 482 054	278 285 648	224 637 806	159 391 876
Стоимость общая	1 220 797 383				

Ответ: стоимость ОИС, используемого в производстве в течение пяти лет равна 1,22 млрд. руб.

МЕТОД ИЗБЫТОЧНЫХ ПРИБЫЛЕЙ

Метод избыточных прибылей исходит из того, что все объекты интеллектуальной собственности, в том числе неидентифицированные (невыделенные) нематериальные активы предприятия участвуют в формировании общей прибыли предприятия. Стоимость деловой репутации предприятия (гудвилла) методом избыточных прибылей рассматривается как стоимость части нематериальных активов, создающих прибыль сверх среднерыночной.

Последовательность определения стоимости деловой репутации предприятия (гудвилла) методом избыточных прибылей:

– рассчитывается среднеотраслевая рентабельность как отношение годовой чистой прибыли к среднегодовой стоимости собственных средств отрасли:

– определяется рентабельность действующего предприятия как отношение годовой чистой прибыли к среднегодовой стоимости собственных средств предприятия;

– определяется избыточная прибыль, для чего разность между среднеотраслевой рентабельностью и рентабельностью предприятия умножается на величину среднегодовой стоимости собственных средств предприятия:

а) рассчитывается коэффициент капитализации;

б) рассчитывается стоимость нематериальных активов как частное от деления величины избыточной прибыли на коэффициент капитализации;

в) определяется часть стоимости нематериальных активов, приходящаяся на долю оцениваемого гудвилла.

Этот метод используется, когда разность между среднеотраслевой рентабельностью и рентабельностью предприятия положительная. Эта разность определяет степень избыточности прибыли в данном бизнесе.

По результатам анализа финансового состояния предприятия составлен нормализованный баланс (табл. 4).

Таблица 4

Нормализованный баланс компании «Б»

Актив	Стоимость, тыс. руб.	Пассив	Стоимость, тыс. руб.
Оборотные активы	195 000	Уставной капитал	1 000 000
Денежные средства	100 000	Дополнительный капитал	228 248,5
ТМ запасы	95 000	Нераспределенная чистая прибыль	20 000
Основные активы	1 395 000	Итого собственных средства	1 248 248,5
в том числе:		Краткосрочные обязательства	155 000
земля	420 000		
здания (остаточная стоимость)	550 000	Облигационный заем	186 751,5
оборудование (остаточная стоимость)	350 000		
Прочие активы	75 000		
Итого активы	1 590 000	Итого пассивы	1 590 000

Нормализованная (среднегодовая) чистая прибыль 240 000 тыс. руб.
Средний доход на собственный капитал по отрасли (рентабельность по собственному капиталу) 15 %.

Коэффициент капитализации 20 %.

Решение.

Величина собственного капитала (СК):

$$\begin{aligned} \text{СК} &= \text{Активы} - \text{Обязательства} = 1\,590\,000 - (155\,000 + 186\,751,5) \\ &= 1\,248\,248,5 \text{ тыс руб} \end{aligned}$$

Средний доход на собственный капитал по отрасли (рентабельность по собственному капиталу) 15 %, поэтому доходность (средняя прибыль) собственного капитала:

$$\text{ЧПро(ск)} = 1\,248\,248,5 * 0,15 = 187\,237,28 \text{ тыс руб}$$

Тогда избыточная прибыль:

$$240\,000 - 187\,237,28 = 52\,762,725 \text{ тыс руб}$$

Стоимость гудвилла определяется как частное от деления избыточной прибыли на коэффициент капитализации:

$$PV_{\text{гуд}} = 52\,762,725 / 0,2 = 263\,813,63 \text{ тыс. руб}$$

Ответ: стоимость гудвила компании «Б» составляет 263 813,63 тыс. руб.

Если данные о среднеотраслевой рентабельности недостаточны или отсутствуют, а избыточную прибыль приходится определять, базирясь только на данных предприятия, то используют *формульный метод*.

Суть его заключается в том, что вместо среднеотраслевой рентабельности используются ретроспективные данные о прибыли предприятия.

Последовательность расчета:

- определяется средний доход (чистая прибыль) за ретроспективный период;
- определяется среднегодовая рыночная (не балансовая) стоимость материальных активов за этот же ретроспективный период ($PV_{\text{ср*ма}}$);
- из среднегодовой рыночной стоимости материальных активов вычитаются среднегодовые стоимости отдельно идентифицированных нематериальных активов, но не включенных в бухгалтерский баланс, и всех обязательств;
- определяется прибыль материальных активов по отраслевым показателям нормы прибыли ($i_{\text{пр.отр.}}$):
- из величины, полученной чистой прибылью, вычитается прибыль от материальных активов;
- если имеется избыточный доход, то этот доход капитализируется:

$$PV_{\text{форм мет}} = [\text{ЧП}_{\text{ср}} - (PV_{\text{ср*ма}} - PV_{\text{нма}} - \text{Об}) * i_{\text{пр.отр.}}] : i_k, \quad (8)$$

Пример:

Определить стоимость деловой репутации, если по результатам анализа баланса и финансовых результатов выявлено следующее:

- отраслевой показатель нормы прибыли: $i_{\text{пр.отр.}} = 15 \%$;
- доходность компании $i_K = 20 \%$.

Финансовые показатели представлены в табл. 5.

Таблица 5

Определение чистой прибыли на усредненные материальные активы

Год	Рыночная стоимость активов	Отделимые нематериальные активы (НМА) (-)	Обязательства (-)	Данные для расчета	Чистая прибыль
2005	1 075 600	9800	210 000	767 600	165 000
2006	1 086 870	120 000	245 000	721 870	173 000
2007	1 198 900	150 000	296 000	752 900	185 000
2008	1 360 500	130 000	310 000	920 500	210 000
2009	1 590 000	120 000	350 000	1 120 000	240 000
Итого за 5 лет				4 282 870	
Среднее за 5 лет				856 574	
Прибыль на средние материальные активы при норме прибыли 15 %					128 486,1

Решение.

1. На основании ретроспективных данных прибыли предприятия составляется табл. 6.9 данных.

2. Избыточная прибыль: $240\,000 - 128\,486 = 111\,514$ (тыс. руб.).

3. Стоимость деловой репутации (неотделимых НМА) при коэффициенте капитализации $i_K = 20 \%$:

$$PV_{un} = \Delta(C/c) * \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r} = 150000 * 260 * \frac{1 - (1 + 0,15)^{-3}}{0,15} = 89045780 \text{ руб}$$

Ответ: стоимость исключительных прав использования изобретения равна 89 045 780 руб.

Применение метода освобождения от роялти предполагает, что разрешение на использование патента на данный объект интеллектуальной собственности может быть предоставлена кому-либо на договорной основе за определенные процентные отчисления от выручки — роялти. Однако, патентообладатель не должен платить роялти, поэтому метод называется «освобождение от роялти». Процедура определения стоимости объекта оценки этим методом следующая:

1) составляются прогнозы объема выпуска продукции в натуральном выражении (АО, выручки (В). Эти показатели являются базой для расчета возможных выплат роялти; определяется ставка роялти (гр);

2) определяется ставка роялти (гр)

3) определяется полезный срок использования объекта оценки (n)(период начисления роялти);

- 4) рассчитываются возможные выплаты по роялти как процентные отчисления от выручки при прогнозируемом объеме продукции;
- 5) определяются возможные затраты по роялти, связанные с использованием патента или лицензионного соглашения (Зп);
- б) рассчитываются потоки дохода (чистой прибыли) по роялти;
- 7) определяется фактор текущей стоимости;
- 8) определяется рыночная стоимость объекта оценки методом дисконтирования денежного потока или анuitета постумерандо (при постоянной величине дохода).

Планируется выпуск продукции с использованием изобретения «XXX», охраняемого патентом РФ № ... (приоритет от 18.03.2002). Данные представлены в табл. 4. Ставка дисконтирования 20 %, расходы по поддержанию патента несет лицензиат.

Решение представлено в табл. 6.

Таблица 6

Исходные данные и определение стоимости патента методом освобождения от роялти

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Объем производства, шт.	75 000	83 000	98 000	129 000	130 000
Цена, руб./кг	3500	3200	2800	2700	2500
Выручка, тыс. руб.	262 500	265 600	274 400	348 300	325 000
Роялти, %	5	5	5	4	4
Доход от роялти, тыс. руб	13 125	13 280	13 720	13 932	13 000
Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Расходы по поддержанию патента, руб.	2700	2700	2700	2300	2300
Балансовая прибыль от патента, тыс. руб.	13 122,3	13 277,3	13 717,3	13 929,7	12 997,7
Чистая прибыль от патента В(1—Т), тыс. руб.	10 497,84	10 621,84	10 973,84	11 143,76	10 398,16
Фактор текущей стоимости	0,833333	0,694444	0,578704	0,482253	0,401878
Текущая стоимость доходов, тыс. руб.	8748,2	7376,278	6350,602	5374,113	4178,787
Стоимость общая, тыс. руб.	32 027,98				

Ответ: стоимость прав использования изобретения «XXX», охраняемого патентом РФ, определенная методом освобождения от роялти, составляет 32 027,98 тыс. руб.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов интеллектуальной собственности основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогами после проведения корректировок, учитывающих различия между ними.

Условия его применения:

- существование законодательно оформленной развитой системы регистрации и регулирования создания, доведения до коммерческого использования, оборота ОИС,
- активное и эффективное функционирование рынка создания и оборотов ОИС;
- наличие на рынке ОИС аналогичного назначения и сравнимой полезности;
- достаточное количество платежеспособных участников рынка, имеющих возможность принимать независимые индивидуальные решения, заинтересованных в продаже, приобретении или ином обороте ОИС;
- возможность получения всей необходимой и достоверной информации о ценах продажи и условиях сделок всеми заинтересованными лицами;
- знание о влиянии отличительных особенностей ОИС на их стоимость.

Область применения: программные продукты и другие объекты авторских прав, товарные знаки.

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов интеллектуальной собственности включает методы:

- стоимости приобретения (создания);
- сравнительных продаж (сделок);
- параметрической оценки;
- специфические методы оценки неотделимого от предприятия объекта интеллектуальной собственности — гудвилла;
- бухгалтерский метод;
- метод избыточных прибылей;
- формульный метод.

МЕТОД СТОИМОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ (СОЗДАНИЯ)

Метод применяется для оценки вновь образованных ОИС и других нематериальных активов (например, товарных знаков, патентов, которые зарегистрированы, но еще не используются в производстве). Оценка стоимости объекта НМА в рамках данного метода представляет собой оценку затрат, необходимых для создания оцениваемого актива, при этом должны быть учтены прибыль предпринимателя и накопленный износ (нематериальные активы подвержены всего двум типам износа — функциональному и внешнему износу).

На практике данный метод можно использовать лишь в случаях, когда нет возможности применить другие методы к оценке объекта НМА. Это связано с тем, что:

- понесенные затраты не гарантируют отличную от нуля величину рыночной стоимости нематериального актива (например, патент или технология может не приносить предприятию экономических выгод, и вследствие этого, иметь нулевую рыночную стоимость);

– величина прибыли от использования ОИС во многих случаях напрямую не связана с величиной затрат на его создание.

МЕТОД СДЕЛОК

Метод сделок является основным методом сравнительного подхода. Он предполагает, что объект интеллектуальной собственности приобретается на рынке по цене, отражающей его рыночную стоимость. Рыночная стоимость объекта оценки определяется на основе пересчета рыночной стоимости аналогичного объекта интеллектуальной собственности внесением поправок, обеспечивающих сопоставимость аналогов, имеющих на рынке, и оцениваемого актива. Общая формула расчета:

$$PV_p = S_c + P_c \quad (9)$$

где PV_p — расчетная величина рыночной стоимости оцениваемого актива,
 S_c — скорректированная величина стоимости сопоставимого аналога на дату оценки;

P_c — общая (совокупная) величина поправок к скорректированной величине стоимости сопоставимого аналога, трансформирующих количественные и качественные характеристики сопоставимого аналога в характеристики оцениваемого объекта.

При использовании метода сделок производятся следующие действия:

– собирается информация о купле-продаже аналогичных активов, при этом информация может собираться по стоимости приобретенных (метод стоимости приобретения) или проданных (метод сравнения продаж) аналогичных нематериальных активов;

– определяются и обосновываются характеристики и показатели, по которым будет проводиться сопоставление оцениваемого нематериального актива с выбранными аналогами;

– проводится корректировка стоимости аналогов переводом значений показателей, принятых для сравнения, объекта-аналога в показатели оцениваемого актива;

– определяется стоимость оцениваемого актива на основе корректировки данных объектов-аналогов в данные оцениваемого нематериального актива.

Отличие стоимости оцениваемого объекта интеллектуальной собственности или какого-либо другого нематериального актива от стоимости выбранных аналогов обусловлено различием их характеристик. С помощью введения соответствующих поправок, учитывающих качественные различия между оцениваемым активом и его аналогами, показатели и характеристики аналогов приводятся к показателям и характеристикам оцениваемого объекта.

Основное правило корректировок при реализации метода сравнения продаж: корректируется цена сделки сравниваемого объекта (объекта-

аналога). Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам. После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново.

В качестве основных элементов сравнения могут рассматриваться:

- объем прав, составляющих основу исследуемого объекта и передаваемых в сделке;
- отрасль, где используется объект;
- стадия его жизненного цикла при заключении сделки;
- дата осуществления сделки и т. д.

Величины корректировок цен определяются, как правило, следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением доходов (выгоды) двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения;
- путем определения затрат, связанных с изменением характеристики элемента, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Скорректированную величину стоимости аналога $PV_{СКОР}$ можно рассчитать способами:

1) по оставшимся периодам:

2)

$$; \quad ; \quad , (10)$$

где PV — стоимость оцениваемого объекта на дату продажи объекта-аналога;

— стоимость оцениваемого объекта на дату его продажи;

T_1 — оставшееся время действия прав на НМА (патента) на дату продажи оцениваемого объекта;

T_2 — оставшееся время действия прав на НМА (патента) на дату продажи объекта-аналога;

$T_{\text{общ}}$ — общий срок правовой защиты (действия патента) оцениваемого объекта;

— стоимость объекта-аналога;

K_i — коэффициент инфляционной корректировки;

2) скорректированная величина стоимости аналога S_c при выделении начисленной амортизации оцениваемого актива определяется по формуле

$$A, \quad (11)$$

где A — величина начисленной амортизации за период с даты совершения сделки с объектом-аналогом до даты определения стоимости

оцениваемого объекта интеллектуальной собственности или нематериального актива.

Амортизация определяется по формуле

$$, \quad (12)$$

где κ_{yA} — коэффициент устаревания для расчета амортизации:

$$, \quad (13)$$

где T_2 — дата совершения сделки с объектом-аналогом;

T_1 — дата определения стоимости оцениваемого объекта (в месяцах).

Величина общей (совокупной) поправки (P_c) к скорректированной величине стоимости сопоставимого объекта-аналога, учитывающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого ОИС и НМА и сопоставимого объекта-аналога является функцией:

$$, \quad (14)$$

где Γ_b — страна, где зарегистрирован или каким-либо образом юридически оформлен объект интеллектуальной собственности или нематериальный актив;

O_o — отрасль экономики (сектор рынка или промышленности) или область применения объекта интеллектуальной собственности или нематериального актива;

B_n — вид изделия, созданного на основе или производимого с использованием объекта интеллектуальной собственности или нематериального актива;

P_{np} — полнота прав, (исключительная, неисключительная) передаваемая по лицензии или другому договору;

P_n — наличие правовой охраны (охранного документа);

Φ_n — форма платежа (паушальный, роялти, комбинированный);

S_d — территория действия охранного документа или лицензии;

Y_c — юридический срок действия охранного документа или лицензии;

C_{np} — срок действия предоставляемых прав;

B_c — степень влияния объекта интеллектуальной собственности или нематериального актива на разработку и создание или производство новой, совершенствование существующей продукции или на вывод ее на новые рынки.

Платежи лицензиата лицензиару осуществляются по лицензионному договору в виде фиксированных паушальных, периодических, выраженных в процентах от результатов экономической деятельности, роялти или комбинированных, паушальный и роялти, платежей.

Пример:

Определить рыночную стоимость изобретения «Механизм», по которому 01.05.2009 подана заявка для получения правовой охраны. Оценка требуется для внесения в уставный капитал открытого акционерного общества. Дата оценки: 01.01.2010. В процессе подготовки данных для оценки проведен анализ информации о патентах на изобретения и полезные модели в РФ (данные Роспатента). Анализ показал, что оплата за использование объектов интеллектуальной собственности осуществляется отчислением определенного процента от выручки от реализованной продукции, работ и услуг. На основании проведенного анализа выявлен объект-аналог, о котором имеются данные о его характеристиках и рыночной стоимости. В качестве объекта-аналога выбран патент на изобретение «Насос» (патент РФ №..., приоритет от 08.12.2002), стоимость которого по состоянию на 01.01.2006 составила 1690,0 тыс. руб.

Решение:

1. Скорректированная стоимость прав на использование изобретения «Механизм» на дату оценки (01.01.2010) определяется с учетом поправки на индекс инфляции за период с даты совершения сделки с объектом-аналогом до даты определения стоимости оцениваемого объекта интеллектуальной собственности и начисленной амортизации:

$$1\ 690,0 * 1,09 * 1,119 * 1,1133 * 1,088 = 2496,8 \text{ (тыс. руб.)},$$

где поданным Госкомстата РФ:

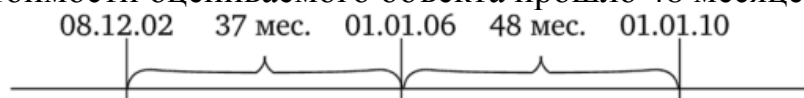
$$K_{2006} = 1,09,$$

$$K_{2007} = 1,119,$$

$$K_{2008} = 1,1133,$$

$$K_{2009} = 1,088.$$

Амортизация начисляется из расчета 20 лет срока действия патента на изобретение объекта-аналога. С даты приоритета до даты продажи патента на изобретение объекта-аналога (на дату оценки 01.01.05) прошло 37 месяцев, с даты продажи патента на изобретение объекта-аналога до даты определения стоимости оцениваемого объекта прошло 48 месяцев:



Тогда, оставшийся экономический срок службы активов (срок действия охранного документа):

Скорректированная величина стоимости сопоставимого патента на дату оценки:

—

2. Такой же результат получится при определении скорректированной величин стоимости сопоставимого патента на дату оценки при расчете

величины начисленной амортизации за период с даты совершения сделки с объектом-аналогом до даты определения стоимости оцениваемого объекта:

Скорректированная величина стоимости сопоставимого патента на дату оценки также составит:

В результате анализа справочных источников выявлено:

а) стандартные ставки роялти:

— для отрасли «Металлургическая промышленность» — 4—6 %;

— для отрасли «Автозапчасти» — 2—3 %.

Характеристики сопоставимого и оцениваемого объектов представлены в табл. 7.

б) исключительная лицензия в среднем стоит 30—50 %, что дороже, чем неисключительная;

в) отсутствие патентной защиты снижает стоимость в среднем до 30 %;

Таблица 7

Характеристики сопоставимого и оцениваемого объектов

Наименование сопоставимых характеристик	Оцениваемое изобретение «Механизм»	Изобретение-аналог «Насос»
Отрасль промышленности или область применения	Металлургическая промышленность	Автозапчасти
Вид изделия, производимого с использованием актива	Насосная установка	Насос
Полнота передаваемых прав (исключительная, неисключительная)	Исключительная лицензия	Неисключительная лицензия
Режим правовой охраны объекта	Передается как ноу-хау	Патент РФ
Цель определения стоимости	Взнос в уставный капитал	1 690 тыс. руб. Взнос в уставный капитал
Территория действия охранного документа	РФ	РФ
Оставшийся экономический срок службы активов (действия охранного документа)	232 месяца (240-8)	155 месяцев
Срок предоставляемых прав	На срок действия создаваемого предприятия	На срок действия создаваемого предприятия
Степень влияния актива на производство нового или на совершенствование имеющегося изделия	Производство новых моделей продукции 1,0	Достижение качественно новых технико-экономических характеристик продукции 0,9
Планируемый объем производства продукции, шт.	70 000	93 000
Цена единицы продукции, руб.	16 400	12 500

г) запатентованные нематериальные активы влияют на прибыль в среднем таким образом:

— если получена новая продукция, то коэффициент степени влияния актива на производство принимается 1,0;

— достигнуты качественно новые технико-экономические характеристики, то коэффициент степени 0,9;

— улучшены основные технико-экономические характеристики, то коэффициент степени 0,8;

— улучшены второстепенные технико-экономические характеристики, то коэффициент степени 0,7;

д) оцениваемый объект обеспечивает среднегодовую выручку:

$70\ 000 * 16\ 400 = 1\ 148$ (млн руб.);

выручка объекта — аналога:

$93\ 000 * 12\ 500 = 1\ 162,5$ (млн руб.);

е) вводятся поправки:

— на различие в отрасли промышленности или области применения объекта интеллектуальной собственности. Сравнение стандартных ставок роялти в анализируемых отраслях показывает, что отрасль, для которой делается оценка, в среднем на 2—3 % более наукоемка, чем объект-аналог. В связи с этим:

— на исключительность лицензии:

— на отсутствие патентной защиты:

— на степень влияния объекта интеллектуальной собственности на достижимый эффект. Сравнение показывает, что степень влияния этого актива на производство новой продукции на 0,1 раза больше, чем достижение качественно новых технико-экономических характеристик ($1,0 - 0,9 = 0,1$):

— на разницу в показателях формируемых денежных потоков.

Оцениваемый объект формирует общий денежный поток на 47,8 % больше за срок действия исключительных прав по сравнению с объектом-аналогом:

Таким образом, верхняя (в) и нижняя (н) величины итоговой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу равны:

Величина стоимости объекта оценки, определенная сравнительным подходом с помощью эмпирической формулы

$$\frac{V_{\text{ср}}}{V_{\text{ср}}}, \quad (15)$$

равна:

Итоговая величина рыночной стоимости прав на изобретение, определяется также как итоговая рыночная стоимость материальных активов.

Пусть стоимость прав на использование изобретения «Механизм», полученная доходным подходом, равна 3967,69 тыс. руб., затратным — 3241,99 тыс. руб.

Тогда итоговая величина рыночной стоимости прав на патент на изобретение, рассчитанная по эмпирической формуле (15) равна:

Ответ: рыночная стоимость изобретения «Механизм» равна 3392,85 тыс. руб.

МЕТОД ПАРАМЕТРИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ

Метод параметрической оценки заключается в обработке статистики по ранее совершенным сделкам, построении на ее основе и последующем использовании зависимости прав на результаты интеллектуальной деятельности от различного рода параметров.

Процедура реализации метода включает следующие основные этапы.

1. Определение перечня параметров (свойств, прав, свойств технологической ниши, свойств законодательства и политико-экономических условий внутри страны, свойств рынка прав, других уместных факторов).

2. Оценка параметров для сделки (операции) с объектом оценки и сделок (операций) — аналогов, совершенных в предшествующий (базисный) период времени, и выявление цен (паушальных платежей и (или) роялти), по которым эти сделки были совершены.

3. Построение зависимости цены гипотетического объекта-аналога от параметров.

4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием зависимостей.

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ДЕЛОВОЙ РЕПУТАЦИИ (ГУДВИЛЛА)

В оценке деловой репутации предприятия — это величина, на которую стоимость бизнеса превышает рыночную стоимость финансовых, материальных и части нематериальных активов предприятия, отраженных в бухгалтерской отчетности. Деловая репутация предприятия (гудвилл) представляет часть стоимости предприятия, которая существует только вместе с этим предприятием и не может быть отнесена к какому-либо конкретному активу. Ее стоимость возникает, когда предприятие получает прибыль на активы или на собственный капитал, как правило, выше среднеотраслевого уровня.

Деловая репутация предприятия, рассчитанная *бухгалтерским методом* есть разность между ценой покупки (затратами на приобретение) компании (предприятия) и совокупной стоимостью всех идентифицируемых его активов и долговых обязательств. При этом выполняются следующие действия:

- определяется цена (затраты) приобретения предприятия (Z_n);
- определяется балансовая стоимость материальных активов на дату продажи (приобретения) предприятия (P_{Ma});
- балансовая стоимость активов корректируется так, чтобы определилась их рыночная стоимость (PV_{Ma});
- определяется по балансу стоимость отдельно идентифицируемых нематериальных активов (отделимых от предприятия) на дату продажи (приобретения) предприятия (PV_{H3}),
- определяются все обязательства, вся кредиторская задолженность предприятия (Об);
- стоимость деловой репутации предприятия (гудвилла) определяется как разность между ценой покупки и рыночной стоимостью всех материальных активов и отдельно идентифицируемых нематериальных активов, за вычетом обязательств предприятия:

Об, (16)

Пример:

Компания «А» заплатила компании «Б» 1 090 000 тыс. руб. за 6 000 000 обыкновенных акций. Всего в обращении находится 10 000 000 обыкновенных акций компании «Б». Следовательно, доля инвестора составляет 60 % (6000 : 10 000-100%).

Прямые расходы компании «А» по приобретению компании «Б» составили 2 000 тыс. руб. Консолидированный баланс компании Б на момент покупки представлен в табл. 6.8.

Определить стоимость деловой репутации компании «Б», которую приобрела компания «А».

Таблица 8

Баланс (консолидированный) компании Б (на момент покупки)

Актив	Стоимость, тыс. руб.	Пассив	Стоимость, тыс. руб.
Оборотные активы	180 000	Уставной капитал	1 000 000
Денежные средства	100 000	Дополнительный капитал	80 000
ТМ запасы	80 000	Нераспределенная чистая прибыль	20 000
Основные активы	1 275 000	Итого собственных средств	1 100 000
в том числе:		Краткосрочные обязательства	155 000
земля	300 000	Облигационный заем	200 000
здания (остаточная стоимость)	500 000		
оборудование (остаточная стоимость)	400 000		
Прочие активы	75 000		
Итого активы	1 455 000	Итого пассивы	1 455 000

Решение.

1. Определяется рыночная стоимость активов и облигационного займа.

1.1. Расчет рыночной стоимости облигационного займа с купонным доходом 6 % при ставке дисконтирования 8 % и сроке погашения через 4 года.

Процедура расчета:

купонных процентов (платежей) по облигациям

$200\,000 \cdot 0,06 = 12\,000$ (тыс. руб.);

общей величины платежей по облигациям

текущей стоимости общей величины платежей по облигациям

Приведенная стоимость всего облигационного займа равна:

$39\,745,52 + 147\,006 = 186\,751,5$ (тыс. руб.)

Рыночная стоимость облигационного займа на дату оценки — 186 751,5 тыс. руб.

1.2. Рыночная стоимость активов и обязательств компании «Б», выявленная в результате переоценки на дату оценки, составила: запасы — 95

000 тыс. руб.; земля 420 000 тыс. руб.; здания — 550 000 тыс. руб.; оборудование — 350 000 тыс. руб.; облигационный заем — 186 751,5 тыс. руб.

Ставка дисконтирования 8 % (ставка процента на рынке в момент покупки), срок погашения 4 года.

2. Процедура расчета деловой репутации (гудвилла).

2.1. Затраты по инвестициям: $1\,090\,000 + 2\,000 = 1\,092\,000$ (тыс. руб.).

2.2. Составляется нормализованный баланс (не бухгалтерский) для целей оценки компании «Б» с учетом рыночной стоимости активов и обязательств, выявленная в результате переоценки (табл. 6.9).

Таблица 9

Нормализованный баланс компании «Б»

Актив	Стоимость, тыс. руб.	Пассив	Стоимость, тыс. руб.
Оборотные активы	195 000	Уставной капитал	1 000 000
Денежные средства	100 000	Дополнительный капитал	228 248,5
ТМ запасы	95 000	Нераспределенная чистая прибыль	20 000
Основные активы	1 395 000	Итого собственных средств	1 248 248,5
в том числе:		Краткосрочные обязательства	155 000
Земля	420 000		
здания (остаточная стоимость)	550 000	Облигационный заем	186 751,5
оборудование (остаточная стоимость)	350 000		
Прочие активы	75 000		
Итого активы	1 590 000	Итого пассивы	1 590 000

2.3. Рассчитывается величина чистых активов (эквивалент собственного капитала компании):

Чистые активы = Собственный капитал = Активы - (Краткосрочные обязательства + Облигационный заем) = $1\,590\,000 - (155\,000 + 186\,751,5) = 1\,248\,248,5$ (тыс. руб.)

2.4. Доля инвестора в чистых активах компании «Б» по балансовой стоимости:

Доля инвестора = чистые активы • доля инвестора = $1\,248\,248,5 \cdot 0,60 = 748\,949,1$ (тыс. руб.)

2.5. Разность между затратами по инвестициям (покупке) и стоимостью чистых активов: $1\,092\,000 - 748\,949,1 = 343\,050,9$ (тыс. руб.).

Таким образом, стоимость деловой репутации компании «Б», приобретенной компанией «А», составляет 343 050,9 тыс. руб.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Управление градостроительными отношениями в муниципальных образованиях: проблемные вопросы и способы совершенствования/Кулешов А.М., Баринов В.Н., Трухина Н.И., Вязов Г.Б.// Воронеж, Издательско-полиграфический центр "Научная книга" 2018. С.182
2. Основы экономики недвижимости/Трухина Н.И., Баринов В.Н., Чернышихина И.И.// Учебное пособие / Воронеж, Воронежский государственный архитектурно-строительный университет|ЭБС АСВ 2014. С.189
3. Основы кадастра недвижимости/Калабухов Г.А., Баринов В.Н., Трухина Н.И., Харитонов А.А.// учебное пособие для студентов и магистрантов высших учебных заведений, обучающихся по направлению подготовки 120700 "Землеустройство и кадастры" / Воронеж, Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I 2014. С.171
4. Межевание объектов недвижимости /Баринов В.Н., Харитонов А.А., Трухина Н.И., Панин Е.В., Яурова И.В.// учебное пособие для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению подготовки 120700 "Землеустройство и кадастры" / Воронежский государственный архитектурно-строительный университет Воронеж, 2013. с.221
5. Государственный мониторинг земель / Калабухов Г.А., Баринов В.Н., Трухина Н.И., Харитонов А.А., Жукова М.А.//Воронеж, Издательско-полиграфический центр "Научная книга", 2019. С.182
6. Кадастр застроенных территорий /Ершова Н.В., Баринов В.Н., Трухина Н.И., Викин С.С., Васильчикова Е.В.// Воронеж, Издательство Истоки 2019. С.147
7. Экономические методы управления имуществом комплексом: учебное пособие / Н.И. Трухина, В.Я.Мищенко, О.К. Мещерякова // Воронеж: [б. и.], 2003 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2003).
8. Экономика и управление недвижимостью : Учебник для вузов / Под общ. ред. Грабового П.Г. - Смоленск : Смоллин Плюс; М.: АСВ, 2012. - 566 с. - ISBN 5-88984-080-0. - ISBN 5-93093-020-1 : 100-00.
9. Коланьков С.В. Управление недвижимостью [Электронный ресурс]: учебник/ Коланьков С.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019.— 202 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/78735.html> .— ЭБС «IPRbooks»
10. Липски С.А. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости [Электронный ресурс]: учебник/ Липски С.А.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Ар Медиа, 2019.— 306 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/86680.html>.— ЭБС «IPRbooks»
11. Малыш Н.М. Экономические основы управления инвестициями в объекты недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Малыш Н.М., Суховольская Н.Б.— Электрон. текстовые данные.— СПб.:

Перспектив Науки, 2017.— 264 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/80087.html>.— ЭБС «IPRbooks»

12. Сервейинг. Организация, экспертиза, управление. Часть 2. Экспертиза недвижимости и строительный контроль в системе сервейинга [Электронный ресурс]: практикум/ — Электрон. текстовые данные.— М.: Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2016.— 263 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/62633.html>.— ЭБС «IPRbooks»

13. Управление проектами недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ В.В. Герасимов [и др.].— Электрон. текстовые данные.— Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2015.— 89 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/68855.html>.— ЭБС «IPRbooks»

14. Слезко В.В. Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости [Электронный ресурс]: учебно-практический комплекс/ Слезко В.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Евразийский открытый институт, 2013.— 158 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/14650.html>.— ЭБС «IPRbooks»

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	3
Оценка стоимости нематериальных активов	4
Затратный подход.....	5
Метод исходных (начальных) затрат	5
Метод восстановительной стоимости.....	7
Метод стоимости замещения	7
Доходный подход	8
Метод преимущества в прибыли.....	11
Метод избыточных прибылей.....	12
Сравнительный подход.....	15
Метод стоимости приобретения (создания).....	16
Метод сделок	17
Метод параметрической оценки.....	23
Методы оценки стоимости деловой репутации (гудвилла).....	24
Библиографический список.....	28

УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
к выполнению курсового проекта
для студентов направления подготовки
21.03.02 «Землеустройство и кадастры»
(профиль «Городской кадастр»)
всех форм обучения

Составители:

Барин Валерий Николаевич,
Трухина Наталья Игоревна,
Ли София Александровна,
Васильчикова Екатерина Владимировна

Издается в авторской редакции

Подписано к изданию 08.12.2021
Уч.-изд. л. 1,9

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»
394006 Воронеж, ул. 20-летия Октября, 84